

Lupatunnus	LP-257-2024-00385
Kiinteistötunnus	257-496-1-267
Kiinteistön osoite	Volsintie 76
Hakija	Kirkkonummen kunta Ervastintie 2, 02400 Kirkkonummi
Toimenpide	Päiväkodin 195 k-m2, II, käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi ja laajentaminen, yht. 250 k-m2 Talusrakennuksen 50 k-m2 rakentaminen Yläkerran asuinhuoneiden huonekorkeus on määräyksiä matalampi
Poikkeamiset	Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) 4 §
Lausunnot	Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 14.3.2024, Lausunto Kunta naapurina, 12.3.2024, Ei huomautettavaa Naapureiden kuuleminen POI, 2.4.2024, Lausunto Kunta naapurina, 4.4.2024, Ei huomautettavaa
Naapurien kuuleminen	Kunta on kuullut naapurit kahdesti. Ensimmäinen kuuleminen tehtiin 12.3.2024 postitetuilla kirjeillä. Naapureilla ei ollut siinä huomautettavaa. Kuulemisen jälkeen hankkeen toimenpide muuttui ja naapurit kuultiin uudestaan 4.4.2024 postitetuilla kirjeillä. Toinen kuuleminen valmistuu kokoukseen mennessä.
Lähtökohtatiedot	<p>Kaavoitus: Lindal I rakennuskaava (kv. 1973), Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (Ao) Korttelin kokonaiskerrosala neliömetreinä = 150 Yksi autopaikka huoneistoa kohti Auton säilytystiloja ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen</p> <p>Kuntakeskus 1. vaiheen osayleiskaava, Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (sr-297), Rakennusta ei ole sallittua purkaa ilman pakottavaa syytä eikä ilman lupaa. Korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisia ja tyylillisiä arvoja ei hävitetä. Muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa yleiskaavan kohdenumeroihin.</p> <p>Yleiskaava, Paikallisesti merkittävä rakennuskulttuurikohde, Lindahl, useasti laajennettu asuinrakennus 1800-luvulta (r-297).</p> <p>Muuta:</p> <p>Kyseessä on käyttötarkoituksen muutos päiväkodista yhden asunnon asuinrakennukseksi ja sen laajentamiseksi, yhteensä 250 k-m2. Rakennus on ennen päiväkotikäyttöä ollut asuinrakennus. Rakennukselle muodostetaan oma 1153 m2:n kiinteistö aidatun pihapiirin sisään.</p> <p>Nykyisin samalla kiinteistöllä sijaitsevat 100 k-m2:n puinen varastorakennus ja matonpesupaikka jäivät vanhalle kiinteistölle. Lupaa haetaan myös talusrakennukselle 50 m2.</p> <p>Rakennus oli tilapäisesti kodinhoidon tauko- ja toimitilana vuosina 2007-2012 (tilapäinen rakennuslupa 07-314-D). Rakennus on sen jälkeen ollut tyhjiillään.</p> <p>Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) 4 §:n mukaan, pientalossa huonekorkeuden vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Hakemuksen mukaan yläkerran asuinhuoneiden huonekorkeus on vaadittua matalampi, mutta ne ovat aiemmin olleet asuinhuoneita.</p>

Vuonna 2021 kunta haki poikkeamista osayleiskaavan suojelumerkinnästä sekä rakennuksen purkamista. Edellä mainitun yhteydessä 2.12.2021 Länsi-Uudenmaan museo antoi lausunnon. " - - -Rakennuksesta on tehty Kuntoarvio 23.10.2013 (Raksystems) ja laajempi Sisäilma- ja rakennetekninen kuntotutkimus 1.12.2014 (Vahanan). - - - Museon näkemyksen mukaan kyseisellä rakennuksella on sellaista maisemallista ja historiallista arvoa, että sen säilyminen on toivottavaa. Koska rakennus on korjattavissa, tulee korjaamisen olla ensisijainen tavoite. Rakennus on jo alun perin tehty asuinkäyttöön, joten sen kunnostaminen esim. asuinkäyttöön on mahdollista. Tarvittaessa tulee harkita rakennuksen myyntiä uudelle omistajalle, jolla on kiinnostusta korjata rakennus. Iältään jo satavuotias rakennus tuo miljööseen kerroksisuutta, mikä lisää kulttuuriympäristön arvoa. Vaikka korjaustarve on suuri, selvitys ei osoita, että rakennus olisi purkukuntoinen eikä museo siten pidä perusteluita riittävinä eikä puolla haetun poikkeamis- ja purkuluvan myöntämistä."

Rakennuspaikan ulkopuolelle kiinteistön länsireunaan jää Muu kulttuuriperintökohde, Porkkalan vuokra-ajan betoniset talon perustukset.

Valmistelija
Päätätjä

Arja Sihvola
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kirkkonummen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää suostua hakemukseen ja päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

- 1) Rakennusta ei saa purkaa.
- 2) Rakennusluvasta on pyydettävä Länsi-Uudenmaan museon lausunto.

Päätöksen antaminen:

Päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä.

Rakennustoimenpiteisiin ei saa ryhtyä ennen kuin poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisupäätös ja rakennuslupa on saanut lainvoiman. Lainvoimaisuus varmistetaan valitusviranomaisen kirjaamosta.

Rakennuslupaa voi hakea ennen kuin poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisupäätös on saanut lainvoiman. Hakijan on saatava toimenpidelupa / rakennuslupa ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä.

Päätöksestä peritään rakennusvalvontamaksu.

Päätös lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Päätös

Päätöksen perustelut

Hyväksytty

Kyseessä on 1970-luvun asemakaavassa Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttialueella (Ao) päiväkotirakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi ja sen laajentaminen, talusrakennuksen rakentaminen sekä oman tontin muodostaminen.

Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu, mutta sillä on kuitenkin nähty olevan säilyttämisen arvo. Tästä syystä poikkeamisella myönnetään rakennukselle mahdollinen laajentaminen. Mikäli rakennus purettaisiin, olisi rakennusoikeus 100 k-m² pienempi.

Poikkeamisella asemakaavan rakennusoikeudesta mahdollistetaan maisemallisen ja

rakennuksen historiallisen arvon säilyminen.

Kaavoituksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet
Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkisanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §
23.4.2024
2.5.2024
3.5.2024
viimeistään 3.6.2024
4.6.2024
Tämä päätös on voimassa 4.6.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 vuorokautta päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä perusteet, jolla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus päätöksen antamispäivästä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21§)

Valitusasiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valittajalta peritään asian käsittelystä Helsingin hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu 270 euroa.

Hallinto-oikeuden nimi, osoite ja postiosoite:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5,
00520 HELSINKI